

# MEMORIU GENERAL

## (intocmit cf.Ordinului Nr.176/N/16.08.2000 al MLPAT)

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

Titlu proiect:	<b>ELABORARE PUZ PENTRU - CONSTRUIRE LABORATOR DE COFETARIE ARTIZANALA</b>
Amplasament:	<b>LOCALITATEA TG.MURES, strada Ciucului nr. 12,14 JUDETUL MURES</b>
Beneficiar:	<b>SC ALEOMI LAB SRL cu sediul in Tg.Mures ,jud.Mures strada Ciucului nr. 12, nr.inreg.J26/1258/2018, cod fiscal RO 39775436</b>
Faza:	<b>PUZ</b>
Proiectantul general:	<b>S.C. TEKTURA S.R.L.</b>
Proiectanti de specialitate	<b>Studii topografice</b> Studiu de impact:Centrul de mediu si sanatate Cluj Napoca <b>Studii geotehnice-BP GEOTECHNICAL -verificat de catre Sata Lorand</b> <b>Studiu alimentare energie electrica,gaz,apa,canalizare-SC INSTADRAFT SRL -ing.Radu Luca</b>
Data elaborarii:	<b>Trim.III/2022</b>

#### 1.2.Obiectul lucrării

##### Solicitari ale temei-program

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului și cuprinde partea scrisă și partea desenată aferenta elaborare PUZ pentru investiția " **CONSTRUIRE LABORATOR DE COFETARIE ARTIZANALA** ".

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea în zona cartierului Unirii a unei investitii noi ce priveste construirea unui laborator de cofetarie artizanala. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în zona cu produse de cofetarie în condiții de calitate sporita, precum și acela de a îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei. Amplasamentul se află în intravilanul mun.Tg.Mures si este accesibil din strada Ciucului.

Vecinătățile sunt:

- nord : locuinte în regim izolat
- est: locuinte individuale în regim izolat(gradini ale locuintelor ce au acces de pe strada

Voinicenilor)

- vest: strada Ciucului (acces)
- sud : alte gradini ale locuintelor individuale în regim izolat (cuplat)

Conform CU 714/03.05.2022

### 1. REGIMUL JURIDIC

***Imobil situat în intravilanul municipiului Tg-Mureș; proprietar - SC ALEOMI LAB SRL***

## 2. REGIMUL ECONOMIC

*Zona B conform HCL 11/2015; UTR - L2z*

*Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri;*

*Categoria de folosință - curți construcții, arabil*

*Destinație construcții - construcții de locuințe*

*H.C.L. nr. 6/28.01.2021 - cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș.*

## 3. REGIMUL TEHNIC

*L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu; UTILIZARI ADMISE : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate; echipamente publice de nivel rezidențial; lăcașuri de cult; UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maximum 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250m; pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate; UTILIZARI INTERZISE funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare angro; depozitare materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; Continuarea - vezi anexa*

Terenul reglementat se afla în zona de Nord a localității Targu Mures (cartierul Unirii) si reprezinta proprietatea privata cu suprafața de 3247,0 mp ce aparține beneficiarului SC ALEOMI LAB amplasat in strada Ciucului nr.12,14 identificat cu CF/fisa cadastrala 142950 Targu Mures si CF /fisa cadastrala nr.142743 Tg.Mures.

Relația cu construcțiile învecinate s-a analizat in studiul de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie cu construirea unui laborator de cofetarie artizanala in mun.Tg.Mures str.Ciucului 12-14– prin realizarea lucrărilor de construcții propuse nu se va afecta funcționalitatea clădirilor învecinate, proiectul respectând retragerile aferente conform regulamentului local de urbanism.

Modul de asigurare a utilităților - utilitățile necesare funcționării laboratorului sunt alimentarea cu apă, cu energie electrică,gaz si telecomunicatii precum și racordarea la rețelele de canalizare din zonă. Asigurarea acestora se va face prin branșarea respectiv racordarea la rețelele existente în zonă strazii Ciucului conform avizelor de racordare emise de gestionarii rețelilor.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Terenul este accesibil de pe strada Ciucului care face legătura dintre strada Voinicenilor si strada Agricultorilor.

Conform PUG municipiul Targu Mures si PUZ Unirii în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenul studiat este situat în intravilanul localității reglementat functional ca UTR L2z cu categoria de folosinta curti constructii, arabil. Pe amplasament se afla o constructie existenta de 108 mp. (C1) care se mentine in incinta de la nr.14 pe care urmeaza sa fie construit laboratorul ,si doua constructii existente de 203 mp(C1) si respectiv 187 mp

(C2) in incinta de la nr.12 unde se conserva fondul construit;functionalitatea se stabileste corelat pe ambele parcele

Procentul maxim de ocupare al terenului POT

POT maxim egal 35%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

CUT maxim egal 0,6-0,9

Regimul de înălțime maxim admis P+2 înălțime streășină = 6,0 m

### 1.3. Surse de documentare

#### -Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

" Plan urbanistic general al mun.Tg.Mures si RLU aferent " proiect in vigoare la data intocmirii documentatiei;

#### -Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Studii topografice,studii geotehnice,studiu de impact

#### -Date statistice

Cf. recensamant 2011 ,informatii din baza de date a Directiei de Statistica Mures , privind evolutia mun.Tg.Mures.

#### -Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona nu s-au elaborat recent proiecte pentru investitii ce mobileaza vecinatatile amplasamentului .

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### -Date privind evolutia zonei

Strada de acces dinspre mun.Tg.Mures(str.Voinicenilor) suprapusa traseului drumului national reprezintă o axă cu justificare istorică- având în vedere că zona cart.Unirii -a avut ca origine o localitate cu configuratie rurala liniară situata in lungul cailor de acces spre Campia Transilvaniei .

Zona studiată se afla in partea de nord a localitatii, in vecinatatea cailor de acces /str.Voinicenilor

Proprietatile initiale in zona au fost si s-au pastrat relativ mari, iar in vecinatatea Str.ciucului prin divizarea acestora au rezultat parcele de dimensiuni mai mici.

#### -Caracteristici semnificative ale zonei,relatate cu evolutia localitatii

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe calea principala de acces.

Imaginea globală a zonei o reprezintă aceea de teren predominant construit cu functiuni diverse(institutii si servicii publice),locuinte,alte functiuni aferente zonei; construcțiile existente care alcătuiesc frontul străzii de acces, sunt constructii de locuinte din deceniile 50-70 si construcții noi( constructii pentru servicii si dotari ) în general în stare bună sau mediocră .

#### -Potential de dezvoltare

Prin investitia dorita de beneficiarul lucrarii creste potentialul de dezvoltare al zonei acesta devenind interesant atat pentru alte activitati de servicii cat si pentru investitii conexe zonei cu dotari a cartierului

### 2.2. Incadrare in localitate

#### -Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

In cadrul zonei studiate terenul ce urmeaza sa fie reglementat este situat în interiorul intravilanului mun.Tg.Mures stabilit prin PUG existent in vigoare la data intocmirii studiului. (evidentiat în planșa de încadrare anexată).

**-Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Amplasamentul este localizat în intravilanul orasului Tg.Mures, în partea de nord a localității, vecinatatea spre vest fiind str.Ciucului strada de acces pe amplasament spre nord, est și vest, vecinatatile sunt o zona de locuinte și alte dotari ale cartierului Unirii.

În apropierea zonei de amplasament, în lungul strazii de acces (str.Ciucului) exista rețele de apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, rețea de alimentare cu energie electrica telecomunicatii și gaz, existând posibilitatea racordarii noilor consumatori la aceste rețele prin racorduri și bransamente. Condițiile de racordare ale construcției propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de avizele de racordare emise de acestia precum și în funcție de strategia de extindere adoptata de fiecare dintre ei.

### 2.3. **Elemente ale cadrului natural**

**-Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Amplasamentul se afla situat în zona de nord, mun.Tg.Mures pe directia de legatura cu campia Transilvaniei.

#### 2. Caracteristicile principale:

Construcții: laborator cofetărie

Condiții de amplasament: pe teritoriul administrativ al mun. Târgu Mureș, loc. Târgu Mureș, str. Ciucului, nr. 12-14, suprafață plană, zonă de terasă joasă a Mureșului; nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de bălțire.

#### 3. Descrierea amplasamentului

##### Zonarea seismică

Conform hărților de zonare seismică (P100/1-2013), obiectivul este situat într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului  $ag=0.15g$ , cu o perioadă de colț a spectrului seismic  $T_c=0.7$  sec, corespunzând unui seism cu perioada medie de revenire de 225 ani și 20% probabilitate de revenire în 50 de ani.

##### Condiții geotehnice

Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul malurilor și taluzurilor rezultate din săpături/umpluturi. Toate săpăturile se execută sprijinite cu elemente calculate.

##### **Stratificația:**

0.00 - 1.40 m	argilă prăfoasă, vârtoasă;
1.40 - 3.00 m	pietriș cu nisip, grosier;
3.00 - 6.00 m	pietriș rotunjit cu nisip, saturat;

**Nivelul hidrostatic** al apei freatice a fost interceptat în forajul executat la adâncimea de **-3.00 m** față de cota teren natural.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de  $H_i=0,80..0,90$  m.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează în categoria de „**Risc Redus**”. Din punct de vedere al categoriei geotehnice, proiectul este încadrat în categoria unu (GK 1), care corespunde unui grad de dificultate redus, în conformitate cu SR EN 1997-1:2007 (Eurocod 7 Partea 1, Proiectare Geotehnică: Reguli Generale), SR EN 1997-2:2008 (Eurocod 7 Partea 2, Proiectare Geotehnică: Investigații Geotehnice) și cu normativul NP 074-2014.

## 2.4. **Circulația**

**-Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei ,a circulatiei rutiere,feroviare,navale,aeriene-dupa caz**

Circulatia in zona amplasamentului, este de intensitate medie datorita proximitatii drumului national care in zona amplasamentului are regim de strada in intravilan; acest fapt poate avea influente pozitive pentru noua functiune propusa.

Nu se semnaleaza aspecte dificile ale circulatiei rutiere sau feroviare in zona.

**-Capacitati de transport,greutati in fluenta circulatiei,incomodari intre tipurile de circulatie,precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei,necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi,capacitati si trasee ale transportului in comun,intersectii cu probleme de prioritati**

In zona studziata circulatia rutiera se desfasoara pe strada Ciucului aflata in cenexiune cu drumul national cu regim de strada in intravilan. Circulatia auto in aceasta zona este de intensitate medie,specifica zonelor centrale ale localitatilor. Strazile de acces desprinse din acest drum sunt strazi cu profile transversale de categ.III-a; intresectiile sunt in general modernizate.

**2.5. Ocuparea si regimul juridic al terenurilor**

**-Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata**

Analiza parcelarului aferent zonei releva portiuni semnificative cu parcelar traditional de tip rural ce apartine zonelor de locuinte individuale dar si alte tipuri de parcelar specific zonelor de locuire colectiva sau functiuni de dotari aferente zonei centrale. Studiul urbanistic are in vedere imbunatatirea ocuparii terenului pentru portiunile cu parcelar apartinand noului program de dezvoltare in conformitate cu densitatile specifice zonelor mixte situate in intravilanul localitatilor urbane, in lungul strazilor principale de acces.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii prevazuti de Avizul de oportunitate a unui laborator de cofetarie artizanală amplasat in interiorul unei incinte amenajate peisager si plantate perimetral.Conform solicitarii AO documentatia PUZ reglementeaza si incinta din vecinatatea sudica a amplasamentului ce contine functiuni conexe complementare ale laboratorului si locuire. Functiunile ce ocupa vecinatatile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar si de evidenta implementarii lor fara un plan unitar prealabil.

**-Relationari intre functiuni**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție majoritara alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice ,terenurile aparținând domeniului public fiind alcatuite din terenul aflat la limita acestora

(traseul străzii existente), în profil transversal actual mentinut .Vecinatatile zonei studiate sunt constituite de functiuni diverse stabilite prin PUG existent,aprobat si acestea sunt functiuni de locuinte si dotari ale acestora precum si functiuni de servicii specifice zonei centrale a cartierului Unirii.Pozitia parcelei (adiacenta strazii de acces) precum si dimensiunea ei suficient de mare rezultata dupa unificare asigura realizarea de zone tampon fata de vecinatati realizate prin plantatii si spatii verzi peisagere astfel incat intre functiunile ce vor coexista sa nu existe disfunctionalitati sau incoerenta de imagine urbana.

**-Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Prin planul urbanistic general aflat in vigoare la data intocmirii prezentei documentatiisi conform zonei studiate pe latura adiacenta amplasamentului si pe cea opusa amplasamentului a strazii Ciucului este prevazuta o zona de locuire respectiv o zona de institutii si servicii publice, cu caracter compact, zone care functioneaza ca atare in prezent.

### **-Asigurarea cu servicii a zonei,in corelare cu zonele vecine**

Serviciile sunt asigurate in corelare cu cele prevazute prin PUG pentru locuintele existente si cu celelalte functiuni prezente in zona drumului national ce are in aceasta zona functiunea de strada principala in intravilan (str.Voinicenilor).

### **-Asigurarea cu spatii verzi**

Strada Ciucului, artera secundara a localitatii , nu beneficiaza de zone plantate adiacente (plantatii de aliniament sau alte tipuri de spatii verzi) cu exceptia rigolelor laterale inverzite .

In spatiul functiunii de locuire individuala aferenta strazii Ciucului sunt amenajate spatii verzi.

Prin programul functional specific parcelelor reglementate vor fi plantate cu spatii verzi decorative aferente si spatii verzi de protectie fonica si vizuala a vecinatatilor amenajate peisager, vizibile si din spatiul public.

### **-Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu a fost semnalat pana in prezent un potential risc natural in zona studiata.

### **-Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati legate de amplasamentul acestor terenuri sunt cele legate de starea de relativ abandon a functiunilor in raport cu intentia proprietarilor de a-i atribui o functionalitate precum si acelea că reglementarile urbanistice existente pentru zona studiata trebuie adaptate in scopul crearii posibilitatii construirii unui laborator de cofetarie artizanala.Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare a terenului necesar pentru funcțiunea propusa, precum si stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural si construit din vecinatate să fie favorabil.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție majoritara alcatuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile apartinand domeniului public fiind alcatuite din terenul aflat la limita acestora in zona strazii de acces (str.Ciucului).

Suprafata terenului luat în studiu positionat conform solicitarii din avizul de oportunitate cu front la strada Ciucului ,delimitat de str.Agricultorilor si strada Iosif Hodos ,este de cca 5800,0 mp mp suprafata terenului reglementat este de 3247,0 mp si cuprinde parcela de la nr.12 si parcela de la nr.14

Imaginea globală a vecinatatilor o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zona neomogena .

Amplasarea cladirii nou propuse pe parcela cu nr.14 si fata de vecinatati este necesara a fi conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ care se va incadra in prevederile RGU si RLU pentru locuinte individuale si colective mici,,zona L2z

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona de studiu si zona reglementata beneficiaza de o echipare tehnico-edilitara care sa-i permita dezvoltarea functiunilor propuse.

**-Stadiul echiparii edilitare a zonei ,in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila,retele de canalizare,retele de transport energie electrica,retele de telecomunicatii, surse si retele de alimentare cu caldura,posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz**

### **-Retele de distributie apa potabila**

Conform informatiilor detinute la data intocmirii documentatiei PUZ , in vecinatatea amplasamentului in lungul strazii Ciucului exista retea de alimentare cu apa ce deserveste cladirile existente pe parcelele 12-14 precum si functiunile zonei din vecinatea amplasamentului .

In spatiul amplasamentului nu exista retele de alimentare cu apa care spatial ar putea fi afectate de dezvoltarea propusa .

#### **-Retele de canalizare**

Conform informatiilor detinute la data intocmirii documentatiei PUZ,pe strada Ciucului ,in vecinatatea amplasamentului exista reseaua oraseneasca de canalizare menajera la care sunt racordate cladirile existente pe parcelele 12-14 precum si functiuni ale zonei situate in vecinatatea amplasamentului .In spatiul amplasamentului nu exista retele de canalizare care spatial ar putea fi afectate de dezvoltarea propusa

#### **-Retele de transport energie electrica**

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica la care cladirile existente pe parcelele 12-14 precum si cele aferente zonelor din vecinatatea terenului reglementat sunt bransate.

**-Retele de telecomunicatie** -exista in zona strazii Ciucului cablu Tc ce va fi gestionat pentru noua investitie conform conditiilor din aviz Telekom .

**-Surse si retele alimentare cu caldura** – nu exista in zona studiata retele de alimentare cu caldura

**-Posibilitati de alimentare cu gaze naturale** – in zona de studiu exista retea de alimentare cu gaze naturale situata in lungul strazii de acces.

#### **Utilitatile pentru echiparea functiunilor propuse vor fi rezolvate astfel:**

Noua cladire va beneficia de racorduri la retelele de apa, canalizare menajera si pluviala,gaz, telecomunicatii si electricitate existente in regim centralizat pe strada Ciucului.

Pe traseul apei pluviale canalizate se vor prevedea ,dupa caz, deznisipatoare , inainte de deversarea in sistemul de canalizare pluviala .

In functie de avizele de racordare primite si de strategia adoptata de gestionarii de retele se va adopta varianta optima.

Pentru noua capacitate de consum alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin racord,grup de masura si firida de bransament monofazat si trifazat si punct de conexiune amplasat in zona de est a incintei.

Alimentarea cu apa se va realiza cu camin de bransament si contor de masurare propriu.

Canalizarea menajera se va realiza cu camin de bransament .

#### **-Principalele disfunctionalitati**

Nu exista disfunctionalitati majore in afara celei ce deriva din existenta unor cladiri cu functionalitate diminuata si pentru care proprietarul terenurilor isi doreste reimplementarea de noi functiuni;o atentie deosebita va fi acordata protectiei vecinatatilor private in raport cu functiunile propuse precum si implementarii optime a acestora fata de vecinatatea cu domeniul public constituita de str.Ciucului.

Conform avizelor gestionarilor de retele bransamentele pentru noile capacitati propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate intocmite de specialisti atestati cu protejarea infrastructurii edilitare existente;

### **2.7. Probleme de mediu**

(Tratate Conform Ordinului comun al MAPPM nr.214/RT/1999 –MLPAT nr.16/NN/1999 si ghidul sau de aplicare),

#### **-Relatia cadru natural-cadru construit**

Zona de amplasare este marcata de prezenta, la oarecare distanta ,a dealurilor ce definesc zona de campie a Transilvaniei precum si de cursul raului Mures.Amplasamentul este foarte putin denivelat;adoptarea unui regim de inaltime moderat maxim P (cca 5,5 m) favorizeaza inscrierea optima a

ansamblului amenajărilor și a construcției propuse în imaginea peisajului a cadrului natural; amenajarea peisajului a incintei poate contribui la îmbunătățirea relației cadru natural, cadru construit.

**-Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt evidențiate riscuri de această natură.

Amplasamentul este situat în zona colinară a Campiei Transilvane, cu altitudini între 250 – 500 m, caracterizat prin pante prelungi și scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată. Perimetrul amplasamentului este caracterizat prin teren ușor înclinat, fără denivelări semnificative, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se, conform studiului geotehnic anexat, în grupa condițiilor geomorfologice cu risc geotehnic moderat datorat în special prezentei apei subterane.

**-Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există riscuri ale zonei generate de traseul căilor de comunicații sau de echiparea edilitară, în situația gestionării și protejării corecte a infrastructurii de acces și edilitare existente și a extinderilor viitoare

**-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Zona studiată nu face parte din zonă construită protejată și nu conține clădiri clasate în LMI a localității Tg. Mureș.

**-Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

În prezent, localitatea Tg. Mureș nu dispune de amenajări balneare sau turistice de importanță medie sau majoră (centre de recuperare, spa, etc.). Populația recurge din acest motiv la alte centre balneare din jud. Mureș (Sovata).

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovată prin PUZ-uri sau PUD-uri inițiate de întreprinzători privați.

Opțiunile populației au fost evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ, etapă care poate conduce la îmbogățirea anumitor elemente ale conceptului și a integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate; astfel s-au prevăzut zone plantate extinse pentru protecție fonică, vizuală și amenajare peisajului a incintei.

Administrația locală și-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

**- Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este în acord cu cel al administrației publice și cu cel al beneficiarului în ceea ce privește posibilitatea revitalizării și completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului, cu densități reduse și mijloace tehnice adecvate de fundare precum și în condițiile rezolvării acceselor și echipării tehnico-edilitare a terenului studiat.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism s-a propus rezolvarea următoarelor probleme:

-aprofundarea și rezolvarea complexă a elementelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea propusă a parcelei în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare);



- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat , al persoanelor juridice și fizice respectiv domeniul public;
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG al mun. Tg.Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei,terenul figurează în intravilanul localitatii, continand reglementari pentru functiuni specifice zonei rezidentiale si alte functiuni conexe compatibile.

Studiul topografic a identificat un teren cu pante reduse astfel pentru zona în cauză s-a mentinut o zona functionala pentru locuire si functiuni conexe compatibile de anvergura relativ redusa cu un caracter urban cu densitate redusă. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare si hidrologia zonei.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice cu risc geotehnic redus astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerinte derivate din studiile de fundamentare .

#### 3.2. **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Potrivit reglementărilor PUG, aprobat in vigoare si PUZ zona rezidentiala cartier Unirii amplasamentul face parte din zona L2z cu regimul tehnic-zona locuintelor individuale colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament ,cu regim de construire discontinuu

Parcela cu nr.14,CAD 142950 folosința actuală: curți construcții =1427 mp, arabil=899 mp.

Pe teren exista o cladire cu suprafata de 108 mp cu profil functional de locuire pentru care se propune profilul de locuinta de serviciu cu posibilitatea amenajarii ulterioare si pentru alte functiuni conexe compatibile ca birouri,spatii de vanzare produse de patiserie,cofetarie.

Procentul maxim de ocupare al terenului POT

POT maxim egal 35%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

CUT maxim 0,6 pentru construcțiile cu P nivele(parter înalt)

Parcela cu nr.12 CAD 142743 folosinta actuala curtu constructii 921 mp

Pe teren exista doua cladiri cu suprafata de C1 -203,0 mp si C2 -187,0 mp.

C1 are profil functional de locuire pentru care se propune mentinerea acestui profil cu posibilitatea amenajarii alterioare si pentru alte functiuni conexe compatibile ca birouri,spatii de vanzare produse de patiserie ,cofetarie.

C2 are profil functional de patiserie,cofetarie cu spatiu comercial pentru care se propune renuntarea la componenta de productie artizanala, patiserie (functiune implementata in noua dezvoltare propusa)si amplificarea in functie de necesitati

a componentei administrative ,a celei comerciale sau de alimentatie publica(cofetarie)

Procentul maxim de utilizare a terenului existent /mentinut POT

POT existent /mentinut =42,34 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

CUT maxim pentru constructii cu P+M nivele

CUT max =0,62(la fel cu cel din Regulament)

Regimul de înălțime propus admis P inalt , înălțime streășină = 6,0 m

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

**(Se mentioneaza posibilitatile de valorificare ale cadrului natural : relationarea cu formele de relief ; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului;adaptarea la conditiile de clima;valorificarea unor potentiale balneare,etc. dupa caz.)**

Relationarea functiunilor propuse cu formele de relief existente este buna in sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea reliefului existent sau a vecinatatilor si in conditiile conservarii peisajului existent al zonei; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la promovarea unui specific preponderent natural al amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă (-0,90 m), pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații și se va evita fundarea pe stratul de umplutură de proveniență necunoscută. Existența apei subterane va fi gestionată conform precizarilor din studiul geotehnic pentru protejarea clădirii și a vecinatatilor.

Propunerea se inscrie in parametrii necesari pentru realizarea unui astfel de obiectiv, prin distante,in raport cu vecinatatile , plantatii si accese propuse se realizeaza independenta functionala a programului ,fara disfunctii pentru sau in raport cu vecinatatile si cu o imagine arhitecturala armonioasa in raport cu acestea si cu cadrul natural si antropic existent.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

**(In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamente se prezinta :**

**-organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie,asigurarea locurilor de parcare + garare;amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice;semaforizari; etc)**

**- organizarea circulatiei pietonale(trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).**

Prin prezentul proiect nu se reconfigureaza in ansamblu circulatia auto în zonă,definita prin planul urbanistic general dar se propune conformarea accesului pe parcelele reglementate in raport cu drumul public precum si conformarea circulatiei din interiorul parcelelor astfel incat circulatia auto sa se echilibreze cu circulatiile alternative si cu spatiul public amenajat.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie. Gabaritul prevazut pentru accesele propuse prin PUZ,accese reglementate doar cu relatie de dreapta , face posibil atât accesul utilizatorilor cât si al mijloacelor de interventie (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulatii auto si pietonale corespunzatoare precum si spatiu suficient pentru echipamentele edilitare.

Dat fiind caracterul programului functional pentru implementarea sa optima s-a ales varianta amplasării de spații de parcare în spațiul individual al parcelei reglementate , conform regulamentului general de urbanism ( Anexa 5) a acestuia si HCL nr.6/28.01.2021.

Tinand seama de importanta traseului de acces (strada Ciucului ) cu functionalitate de strada de categoria a III-a in intravilan prin PUZ s-a respectat amenajarea de spații de parcare, în spațiul individual al parcelelor, functiunea noua propusa trebuind să aibă numărul de parcaje conform cu cel prescris de RGU în functie de capacitatea functionala propusa astfel ;

-pentru unitati de productie cu suprafata cuprinsa intre 100 mp-1000 mp 1 loc de parcare/150 mp Ad;

-pentru unitati de comercializare a produselor de patiserie /cofetarii cu suprafata de pana la 400 mp ,1 loc de parcare /200 mp Ad

Sistematizarea verticala va fi rezolvata cu pante corespunzatoare ale suprafetelor carosabile si zonelor verzi, astfel incat apele pluviale curate sa fie separate de cele ce pot fi accidental impurificate , acestea din urma prin canale si rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de nisip,apoi deversate in canalizarea pluviala .

Parcela propusa pentru mobilarie se înscrie în general în condițiile de circulatie si accesibilitate stabilite prin PUG dar trebuiesc luate în considerare si spatiile ocupate de viitoarele lucrări de amenajari exterioare(parcaje,acces de deservire,terase,plantatii)reglementate in planul urbanistic zonal.

### 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici**

Prin prezenta documentatie se propune reglementare functionala a zonei prin mentinerea caracterului general de zona de locuit completata cu functiunea de productie nepoluanta de anvergura redusa , ce va permite in timp dezvoltarea si a altor dotari specifice zonelor central/rezidentiale .

In documentatia PUZ se prezinta principalele functiuni propuse ale incintelor , grupate pe unitati functionale (delimitate de repere) si etape care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament.

Tuturor terenurilor din zona propusa pentru reglementare le-a fost stabilita destinatia.Pentru evidentierea coexistentei functionale cu zonele din vecinatate s-a intocmit studiul de impact ale carui concluzii au fost preluate in propunerile planului urbanistic zonal.

Fiecarei functiuni propuse i s-a stabilit categoria de interventie urbanistica in spiritul valorificarii potentialului existent si a evitarii disfunctionalitatilor.

Bilantul teritorial s-a stabilit comparativ existent-propus, din care a rezultat proportia intre functiuni si mutatiile ce au intervenit in ocuparea propusa a terenurilor dupa conservarea cladirilor existente si construirea noii cladiri .

Bilantul teritorial a fost trecut in plansa de reglementari urbanistice.

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
LABORATOR COFETARIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE	498	15.33	638.45	35.00%
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	598.53	25.73%
CIRCULATII PIERONALE	0.00	0.00	180.72	4.67

SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	732.65	34.60%
ALTE TERENURI NECONSTRUITE	2.749	84.67	0.00	0.00
<b>TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA</b>	<b>3.247</b>	<b>100.00</b>	<b>3.247</b>	<b>100.00</b>

Principalii indicatori urbanistici ai PUZ ,propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de ocupare al terenului(POT-raportul intre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT –raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au respectat valorile maxime reglementate prin PUG si PUZ zona rezidentiala Unirii privind procentul de ocupare a terenului POT max 35% si coeficientul de utilizare al acestuia CUT de 0,6,rezultate din situatia existenta a terenului aferent parcelei ce urmeaza a fi construita cu cladirea laboratorului (parceta 14).Pentru parceta nr.12 se propune mentinerea regimului de construire existent.

#### **3.5.1.Regimul de aliniere**

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; ținând cont și de existența unor clădiri construite anterior fără preocupări speciale în acest sens, calea de acces fiind strada in intravilan , se impune respectarea conditiilor de acces fara disfunctii fata de circulatia din zona precum si distante suficiente fata de vecinatati pentru evitarea poluării aerului și a poluarii fonice; regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ conservând aspectul general al zonei mentinand cladirile existente in pozitia initiala de construire;pentru constructia nou propusa retragerea se stabileste la o distanta de 3,0 m in raport cu limita parcelei de la numarul 12.

De asemenea s-a respectat specificul functional al programului propus , rezultand o amplasare retrasa a noii cladiri in raport cu ampriza caii de acces. Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural (teren cu declivitate redusa) precum și dorința de a prezerva ambianța specifica zonei de amplasare , s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii reali de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona constructibilă s-a delimitat pe alte criterii cladiri existente mentinute,(criterii functionale, vizibilitate in raport cu drumul public , distante față de vecinătăți,etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

#### **3.5.2.Regimul de inaltime**

Înălțimea maxima la cornisa propusă aferenta noii cladiri este Parter inalt, pentru funcțiunea de productie artizanala si se situează sub înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătatea zonei studiate asigurând o folosire rațională a unui teren relativ valoros si lăsând loc relațiilor vizuale și unei înșoriri optime în contextul în care parceta beneficiază de un POT limitat la 35 % ;cladirile existente mentinute isi conserva regimul de inaltime de P si P+M.

#### **3.5.3.Aspectul exterior al cladirilor**

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzatoare a ansamblului construit se va propune o volumetrie si un finisaj exterior adecvate; aceste aspecte vor fi reglementate si supuse spre avizare la faza DTAC.

### **3.5.4. Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile libere, neconstruite, si care nu constituie circulatii auto sau pietonale vor fi amenajate ca spatii verzi peisagere sau perdele de protectie fata de vecinatati.

#### **Imprejmuiri**

Se vor realiza conform reglementarilor din regulamentul aferent PUZ, atat ca inaltime, finisare cat si amplasare.

### **3.5.5. Constructii si arhitectura**

Amplasamentul reglementat, alcatuit din parcelele nr.12,14 este accesibil din str.Ciucului prin intermediul cate unei alei semicarosabile de acces in incinta ce va functiona cu relatie de dreapta astfel incat sa nu creeze disfunctii pentru circulatia generala a zonei.

Cladirea nou propusa va beneficia de o expresie arhitecturala contemporana , minimalista specifica zonelor cu insertii functionale de microproductie , cu finisaje de calitate si o tratare unitara pe ansamblul intregii incinte.

Terenurile reglementate precum si cele studiate situate in intravilanul mun.Tg.Mures. beneficiaza de echipare edilitara in sistem centralizat ,de la retele edilitare (alimentare cu apa, canalizare menajera , canalizare pluviala , alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si gaz) existente in zona publica adiacenta celei de studiu .

#### **Indicatorii urbanistici propusi pentru zona de amplasare a spatiului de productie artizanala**

POT max =35%

CUT max =0,6

H max.=parter inalt (6,0 m)

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG s-au tratat urmatoarele categorii de probleme :

-alimentarea cu apa:lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune ;dezvoltari ale retelelor de distributie din zona;modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente.

-Canalizare :imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona;extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare.

-Alimentarea cu energie electrica:asigurarea necesarului de consum electric;propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare;extinderi sau devieri de linii electrice;modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public.

-Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii;noi amplasamente pentru oficii postale,centrale telefonice,reele;posturi de radio si TV.

-Alimentare cu caldura : sisteme de incalzire propuse;tipuri de combustibili;modernizari sisteme existente.

-Alimentare cu gaze naturale: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale.

-Gospodarie comunală:amenajari pentru sortarea ,evacuarea,depozitarea si tratarea deseurilor ;extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice.

**3.6.1.**Sursa de alimentare cu apa o constituie sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii Tg.Mures existent alcatuit din conducta OL Dn -200 mm,P2-4,5 bar din care printr-o zona de bransament si contorizare proprie se va alimenta obiectul propus.

**3.6.2.**Canalizarea menajera va fi racordata la reseaua de canalizare existenta PVC de 250 mm in strada Ciucului pentru care se propune re realizarea unui bransament in zona incintei pentru cladirea nou propusa in functie de conditiile stabilite de operatorul acesteia.Bransamentul se va executa prin extindere pana la caminele existente cu conservarea cotelor acestora si cu pantele prescrise de normativele in vigoare; pentru apele pluviale colectate de pe amplasament se va prevedea un sistem de deznisipare in functie de necesitati (apele pluviale vor fi conduse in sistemul centralizat de canalizare pluviala existent.)

### **3.6.3.Electricitate**

Ansamblul incintei va beneficia de racord la retelele electrice si de echipamente auxiliare stabilite de operatorii de retea in functie de puterea instalata si absorbita prin programul functional al obiectivului;racordul se va realiza printr-un punct de conexiune,prin renuntarea la bransamentul aerian si inlocuire cu unul pozat subteran.

Incinta va beneficia de iluminat public si peisager .

Alimentarea cu gaz va fi optionala in functie de conditiile si solutiile tehnice stabilite in faza Pth a proiectului cu pastrarea sau inlocuirea bransamentului existent la reseaua de gaz de presiune redusa existenta in strada Ciucului.

## **3.7. Protectia mediului**

Amplasamentul reglementat face parte din zona rezidentiala a cartierului Unirii ,fiind liber pentru amplasarea noii functiuni; prin plantațiile si amenajarile propuse se urmărește integrarea acestei functiuni nou propuse in raport cu vecinatatile existente.Pentru stabilirea conditiilor de functionalitate si amplasare s-a intocmit studiul de impact asupra starii de sanatate a populatiei ale carui concluzii au fost preluate in prezentul PUZ.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a prezerva caracterul preexistent al zonei , s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite echilibrat distribuite în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
- deșeuri din functionare si mentenanță: organice,metalice, plastice, hârtie, textile, ambalaje - asimilabile celor menajere - sunt colectate separat și preluate de agentul de salubritate din zonă;platforma de colectare selectiva poate fi integrata in cladire sau amplasata separat in spatiul incintei.

## **3.8 Obiective de utilitate publică**

Scopul si importanta obiectivului de investitii:

Investitia este utila in momentul de fata cand exista o strategie de promovare si sustinere a diversificarii produselor si serviciilor pentru populatie.

Necesitatea realizarii acestui proiect decurge din aspectul economic al unei afaceri in domeniul microproductiei artisanale care poate asigura locuri de munca prin ocuparea populatiei din zona si poate contribui la reducerea mobilitatii locale si la sustenabilitatii ei .

Utilitatea publica si modul de incadrare in planurile de urbanism si amenajarea teritoriului: desi investitia nu este de utilitate publica ,prin realizarea acesteia rezulta noi locuri de munca la nivelul cartierului Unirii aceasta , inscriindu-se

in acelasi timp in programul de promovare fortei de munca din zona cu reducerea mobilitatii nedurabile..

#### **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Se prezinta concluzii privind:

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilarii unei parcele reglementate cu o cladire pentru functiuni de microproductie , prin încercarea de a se subordona parcelarului preexistent rezultat al circulației libere a terenurilor, dar cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității. Sunt respectate condițiile de compatibilitate în ceea ce privește funcționalitatea propusă: traseul străzii existente este corespunzător pentru deservirea parcelarului fara a fi necesara modernizarea caracteristicilor tehnice de profil longitudinal și transversal.

Premiza studiului o dă ideea că implantarea unor functiuni noi ca etape de construcție ce preced un studiu de ansamblu al zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia si sa nu genereze disfunctii fata de vecinatati..

Propunerea urbanistica completeaza si detaliaza prevederile PUG in vigoare si ale PUZ zona rezidentiala Unirii in sensul extinderii de functiuni urbane obtinute prin implementarea unor functiuni complementare in conditii prestabilite de compatibilitate ,cu frecventa de utilizare temporara redusa tinand cont ca exista retele de utilitati in zona si exista de asemenea premise favorabile dezvoltarii acestor tipuri de functiuni.

- **Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare:**

Principalele categorii de interventii propuse sunt :

- amenajarea terenului ,definirea reperelor de proprietate si interventie;
- constituirea zonelor de acces in raport cu drumul public,cu respectarea tuturor prevederilor din normativele in vigoare,realizarea amenajarii stradale care viabilizeaza terenul reglementat;
- crearea de infrastructura edilitara (cu protejarea si racordarea la conductele existente )infrastructura care urmeaza sa deserveasca functionalitatea de ansamblu a incintei propuse prin PUZ;
- amenajarea spatiului incintei (parcele 12,14)si al aleilor de acces (spatiu semipublic) ce va contine zone verzi de protectie si zone verzi amenajate peisager,spatiu de circulatie auto si pietonala,parcaje;

- **Prioritati de interventie:**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv amenajarea amplasamentului obtinerea documentatiei pentru autorizarea constructiilor,revizuirea imprejmuirii si realizarea plantatiilor de protectie zonei,asigurarea organizarii de santier,crearea infrastructurii de acces si echipare edilitara;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate , eventuale restrictii:**

Prin propunerile avansate in planul urbanistic zonal se imbunatateste regimul de construire a zonei si se completeaza functiunile urbane existente la nivelul carterului Unirii cu o dotare de microproductie artizanală care completeaza favorabil functiunile complementare la nivel urban.

Amenajarea propusa se inscrie in tendintele contextului urbanistic existent, favorizeaza revitalizarea functionala a zonei respecta reglementarile privind calitatea in constructii.

- **lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:**

Prin adoptarea propunerilor prezentului PUZ se creaza la nivel local premise pentru dezvoltarea si completarea zonei cu functiuni suplimentare utile populatiei din orasul Tg.Mures

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate, DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus;

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor proprietarului pentru dezvoltarea zonei in etape ulterioare;

- **Proiecte prioritare de interventie care sa asigure realizarea obiectivelor**

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul de modernizare a zonelor de acces la drumul public ,cu protejarea drumului public si a infrastructurii edilitare existente; pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara amenajarea incintei si crearea infrastructurii de acces si echipare edilitara descrisa in cuprinsul documentatiei

- **Montaje ale etapelor viitoare ,programe de investitii,categorii de costuri**

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private , estimate in cadrul unui studiu de fezabilitate(care sa evidentieze atat costurile de amenajare a terenului si echipare cu utilitati cat si pe cele pentru construire.

Intocmit  
Arh.Raus Adriana